

# Schoneveldsdijk 18 a

## Barchem

Vraagprijs  
**€ 599.000**  
K.K.



Wonen op het platteland met panoramisch uitzicht



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **129.90m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **2600**

Inhoud **492.37m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **2013**

Energie label **B**

Vraagprijs

**€ 599.000**

**K.K.**



# Schoneveldsdijk 18 a

Barchem





Ondertitel







# Omschrijving

Unieke kans: Charmante woonboerderij met bedrijfsruimten op ruim perceel nabij het pittoreske Barchem.

Op korte afstand van de A1 en voorzieningen in het dichtbij gelegen Lochem.

Aan de Schoneveldsdijk 18-a in het landelijke Barchem staat deze schitterende vrijstaande woonboerderij met tuin rondom en de mogelijkheid om een stuk grond bij te kopen.

Deze woning is tot in de puntjes verzorgd en voldoet aan alle moderne eisen. De tot woonhuis verbouwde stal is met smaak verbouwd en van diverse comfort voorzien. De gehele begane vloer is vv vloerverwarming. De ruime en lichte woonkamer heeft een landelijke open keuken vv van alle comfort en openslaande deuren naar de achtertuin.

Binnenin de woonboerderij geniet je van een vrij uitzicht over het landelijke landschap. De grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht en laten je optimaal genieten van de omgeving.

De ruime tuin biedt alle mogelijkheden om heerlijk buiten te leven. Of je nu wilt relaxen op je eigen terras, speelruimte zoekt voor kinderen of groene vingers hebt en graag tuiniert, alles is mogelijk in deze prachtige tuin.

De aanwezige stallen en schuren kunnen voor diverse doeleinden aangewend worden maar ook gesloopt worden om in het kader van Rood voor Rood 1 nieuwe schuurwoning van 600m<sup>3</sup> terug te bouwen met 1 bijgebouw op een kavel van 3600 m<sup>2</sup>.

Hier kun je jouw ondernemersdromen waarmaken. Of je nu een werkplaats nodig hebt voor je ambachtelijke beroep, extra opslagruimte wilt hebben, of wellicht

een B&B wilt beginnen, de mogelijkheden zijn eindeloos.

En dat is nog niet alles! Deze woonboerderij beschikt ook over een grote schuur en meerdere stallen. Ideaal voor het houden van dieren, het creëren van extra opslagruimte of het uitoefenen van een hobby.

Altijd al vrijaf willen wonen? Dan is dit object de perfecte keuze.

De voormalige koeienstal is in 2014 verbouwd tot een gezellige woonboerderij en van alle comfort voorzien. Ideaal voor doorstromers waarvan de kinderen het nest hebben verlaten, werknomaden, dierenliefhebbers en kleine gezinnen kan dit een mooie volgende stap in hun wooncarrière zijn.

Wacht niet te lang en grijp deze unieke kans! Plan snel een bezichtiging en laat je betoveren door de charme en mogelijkheden van deze prachtige woonboerderij met bedrijfsruimte in Barchem.

Bijzonderheden: levensloopbestendige woonboerderij, panoramische ligging, diverse mogelijkheden voor agrarisch gebruik, milieuvergunning voor het houden van melkvee en paarden aanwezig.

Mogelijkheden voor -Rood voor Rood-conform de Gemeente Lochem.

De huidige oprit wordt gewijzigd in een gemeenschappelijke oprit.



Voorzijde











Komt hier jouw nieuwe Schuurwoning?





Deze opstallen kunnen worden gesloopt voor Rood voor Rood.





Ondertitel





Ook deze stallen hierboven tellen mee voor Rood voor Rood.







Ondertitel







Ondertitel









Ondertitel





Ondertitel





Ondertitel





Ondertitel





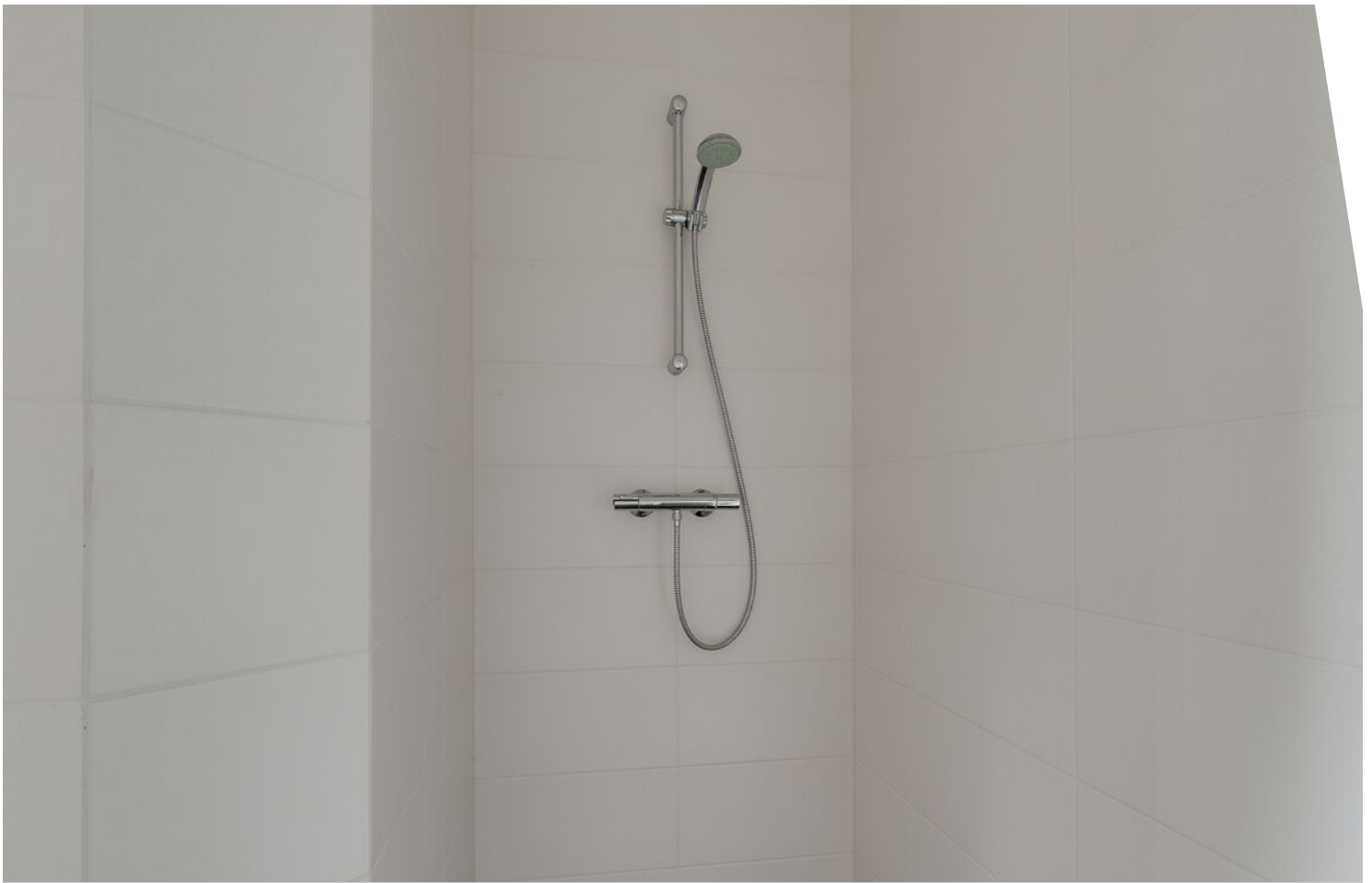
Ondertitel











Ondertitel





Ondertitel





Ondertitel





Ondertitel





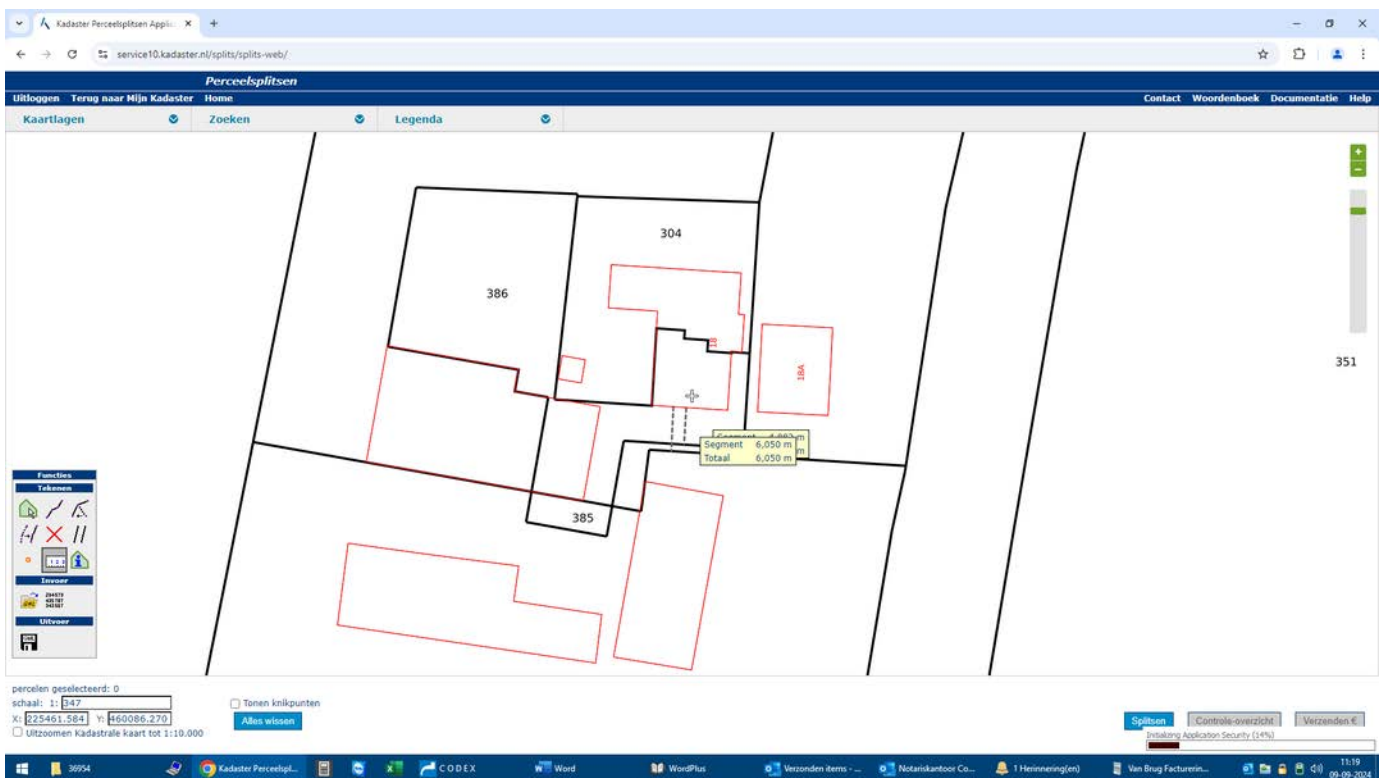


Ondertitel

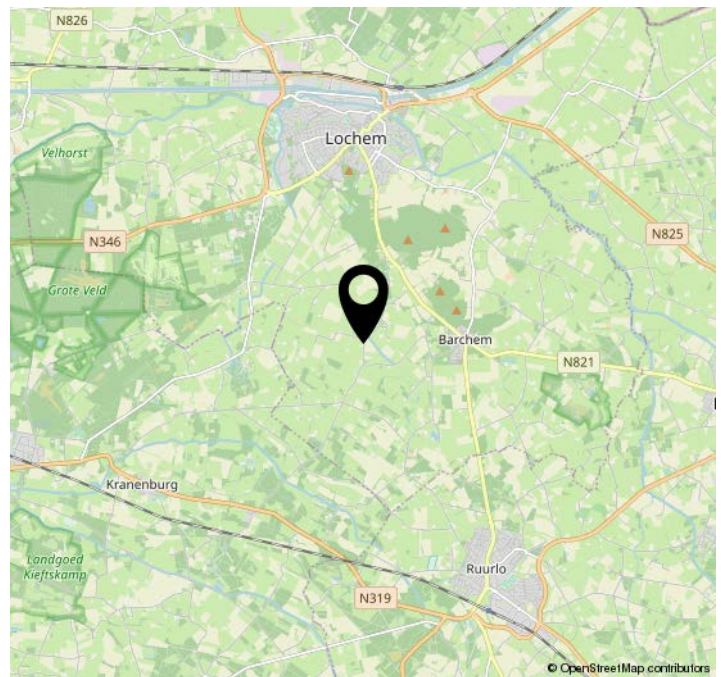
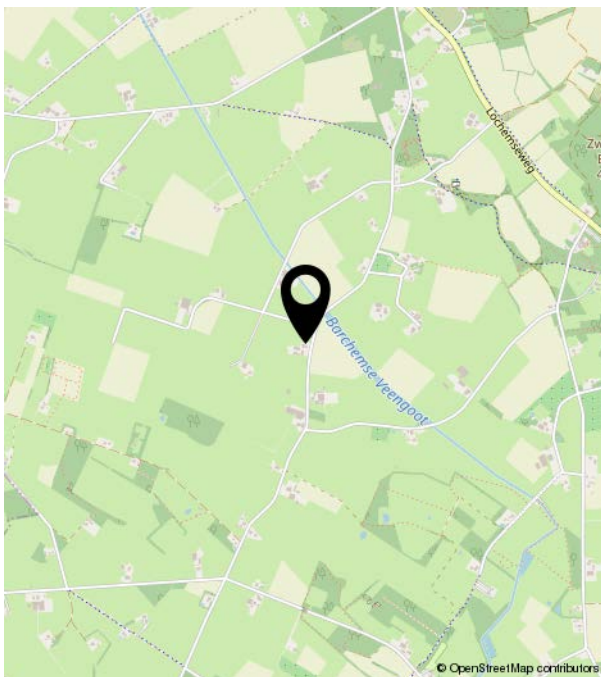
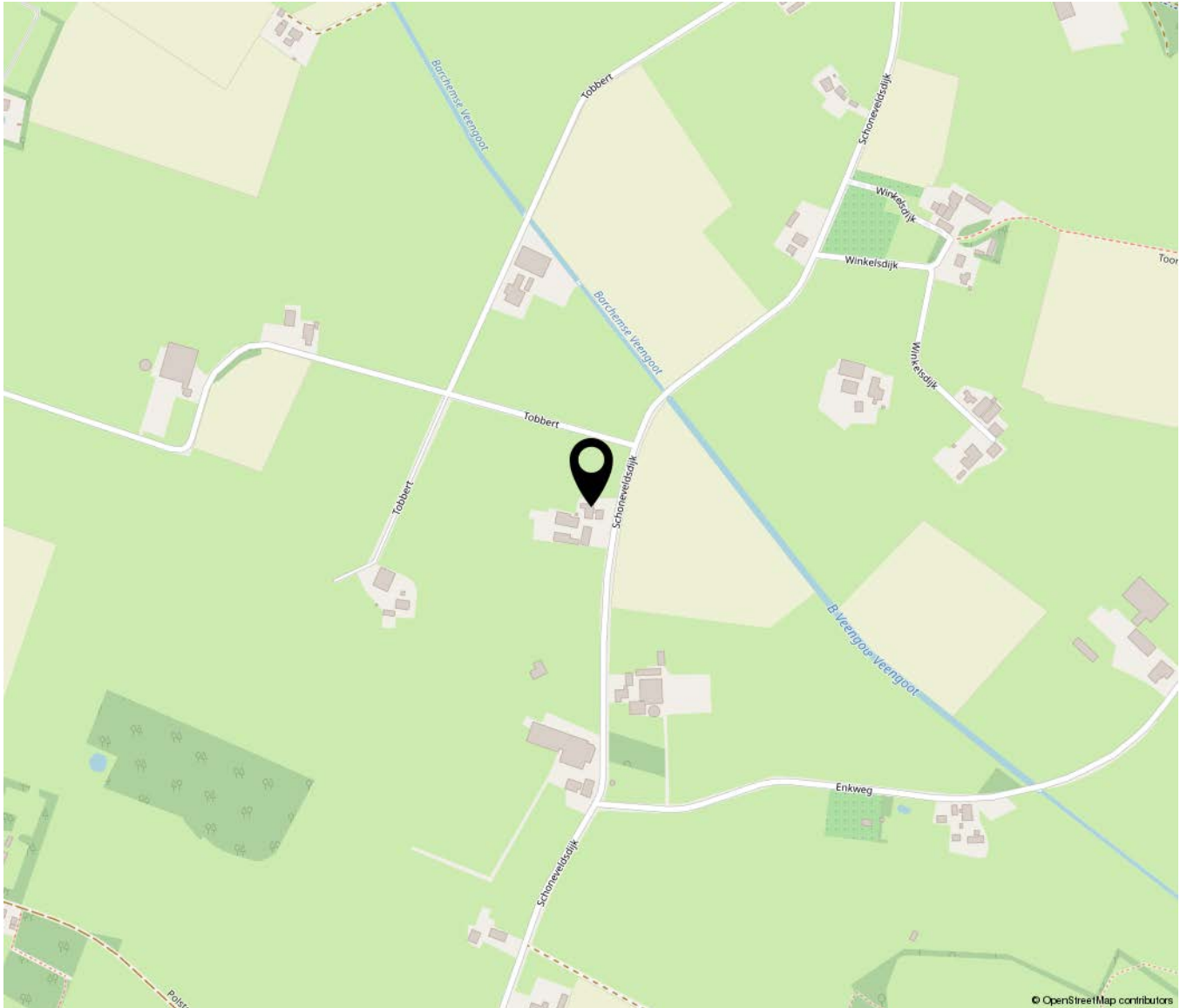




# Kadastrale kaart in concept



# Locatie op de kaart



# Aanvullende informatie

**Object&co**



## BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever	Maalderink Lutke Willink
Adres	Schoneveldsdijk 18a, 7244 RG Barchem
Document	OC-2022-100946
Datum	14 november 2022



## Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 9 november 2022 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	182,00 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	430,90 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	<b>129,90 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwbonden buitenruimte(n)	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	<b>228,50 m<sup>2</sup></b>
Bruto inhoud - Woning	<b>492,37 m<sup>3</sup></b>
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1611,74 m <sup>3</sup>

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Op locatie ingemeten door Marcel Colenbrander op 9 november 2022.

Hilversum, 14 november 2022



Ing. Mario van Essen  
Object&co Nederland BV

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

### Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup> (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

### Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

## Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.



Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

## MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580.

Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

## Meetcertificaat

Object&co		MEETCERTIFICAAT				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORTE GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008					
	Datum Meetopname	9 november 2022	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV							
	Datum Meetrapport	14 november 2022	Opsteller	Mario van Essen							
	Meetrapportnr O&C	OC-2022-100946	Opnemer	Marcel Colenbrander							
	Meetcertificaat Type	A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status	Definitief						
	Object type	Woning		Verklaring Meetcertificaat A:							
	Adres	Schoneveldsdijk 18a		Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.							
	Postcode/Plaats	7244 RG Barchem									
	Opdrachtgever	Maalderink Lutke Willink		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' in combinatie met de hiervan afgeleide 'Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580' en de 'Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580' in de 2016 versie vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.							
	Adres	Hoofdstraat 102									
	Postcode/Plaats	7061 CM Terborg									
		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007			OPPERVLAKTE	INHOUD	
		Vides/Schalmgat	Bruto vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Externe buitenruimte	Bruto inhoud	
		> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	< 1,50 m	> 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten				M3	
		A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I
		0,00	99,70	12,30	0,00	0,00	87,40	0,00	0,00	0,00	331,71
	Object opgesplitst per bouwlaag										
	Begane Grond	0,00	99,70	12,30	0,00	0,00	87,40	0,00	0,00	0,00	331,71
	Woon-/werkruimte	-	99,70	12,30	-	-	87,40	-	-	-	331,71
	Eerste Verdieping	0,00	82,30	10,60	29,20	0,00	42,50	0,00	0,00	0,00	160,66
	Woon-/werkruimte	-	82,30	10,60	29,20	-	42,50	-	-	-	160,66
	Extra	0,00	248,90	20,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	228,50	1119,37
	Kapschuur	-	248,90	20,40	-	-	-	-	-	228,50	1119,37
	<b>Totalen geheel Perceel</b>	<b>0,00</b>	<b>430,90</b>	<b>43,30</b>	<b>29,20</b>	<b>0,00</b>	<b>129,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>228,50</b>	<b>1611,74</b>
	Procentueel tov BVO		100%	10,05%	6,78%	0,00%	30,15%	0,00%	0,00%	53,03%	
	<b>Totalen Woning</b>		<b>182,00</b>		<b>T.b.v. Funda opgave in rood →</b>		<b>129,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>228,50</b>	<b>492,37</b>





**Legenda vlakkenekening:**

-  VIDES / SCHALMGAT > 4 m<sup>2</sup>
-  BVO BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE
-  TERRA OPPERVLAKTE
-  RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1.50 m
-  VV. VERTICAL VERKEER > 4 m<sup>2</sup> & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE
-  GO GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN
-  GOOI GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
-  GOGB GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
-  OEBR OPPERVLAKTE EXTERNE BUITENRUIMTE

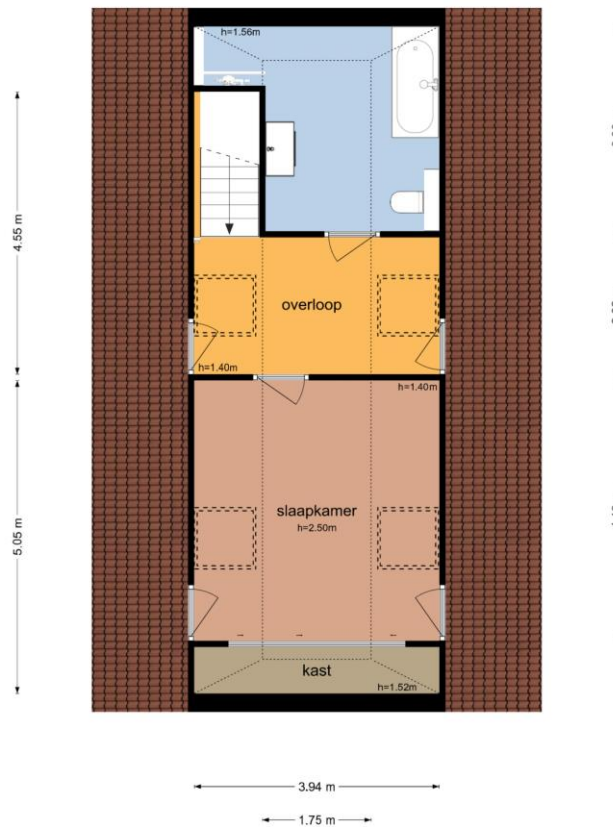
Schoneveldsdijk 18a - Barchem  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

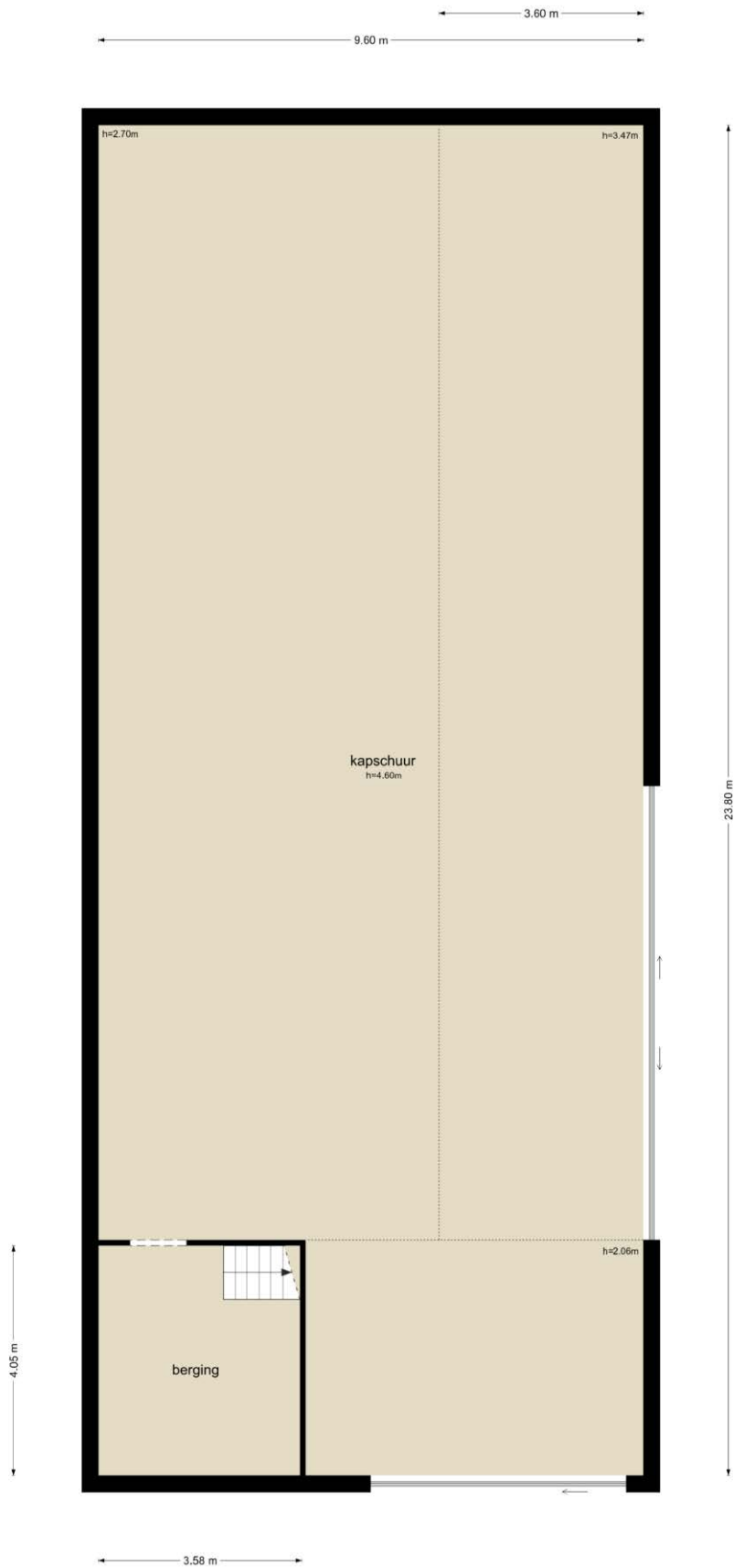
Schoneveldsdijk 18a - Barchem  
Eerste Verdieping

← 1.03 m →  
← 3.93 m →



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Schoneveldsdijk 18a - Barchem  
Kapschuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

